

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF TEGELBRUKET 3

2022

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen TEGELBRUKET 3

Tid: Måndagen den 15 maj 2023, kl. 18:30

Lokal: Föreningens innergård

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt tidigare erhållet material.

Beslut om att styrelsen får i uppdrag att driva ett ärende tillsammans med bostadsrättsföreningarna Tegelbruket 1 och Tegelbruket 2 att, hos Lantmäteriet ansöka, om beslut kring gemensamhetsanläggningarna GA41 och GA42, se bilaga.

18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Tegelbruket 3
Org nr 769634-8403

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby kommun, Stockholms län.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut, 65 st.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sol-Britt Smeds Bolinder	Ordförande	2023
Johan Munkestam	Ledamot	2023
Sten-Christer Sjörin	Ledamot	2023
Thomas Johansson	Ledamot	2023
Åke Lind	Ledamot	2023
Robert Jeppsson	Suppleant	2023
Luna Ahmed	Suppleant	2023
Tablo Jalal Ibrahim	Suppleant	2023 Avgått

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Deloitte AB.

Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Kjell-Ove Blomqvist.

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-05-30.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 88 000 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen besutar själva om fördelningen.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Vilunda 1:613 i Upplands Väsby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 44 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 399 m². Föreningen disponerar även över 29 garageplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar samt utrymmen för källsortering av sopor. I fastigheten finns också cykelförråd, barnvagns-/rullstolsförråd, fastighetsförråd samt städtrum.

Gemensamhetsanläggning

Under år 2019 bildades, av Länsstyrelsen, tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med Vilunda 1:614 (Brf Tegelbruket 1) samt Vilunda 1:164 (Brf Tegelbruket 2).

Gemensamhetsanläggning GA40 (som delas med Tegelbruket 1 och Tegelbruket 2) omfattar anordning för avledande av dagvatten, innergård inkl. belysning och förgårdsmark.

Gemensamhetsanläggning GA41 (som delas med Tegelbruket 1) och GA42 (som delas med Tegelbruket 2) omfattar underjordiskt garage inkl. nedfart samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen har kontrakt med MBF Parkerings AB enligt följande avseende garagen:

Verksamhet	Momspliktig	Platser
Garageplatser	Ja	29

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av föreningens garageplatser.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet två servitut avseende rätt att anlägga, använda och underhålla balkonger samt rätt att underhålla bostadsbyggnad och fasad.

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen har anlitat MBF för upprättande av en underhållsplan, som sträcker sig fram till 2068.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställda. Nybyggnadsår och värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår med 1% från och med värdeår.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåts.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Renew Service AB om teknisk förvaltning av byggnad samt snöskottning och skötsel av trädgård med Lövhagen Mark & Trädgård AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalensbostadsrättsförvaltning (MBF), om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 900 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett av föreningens lån, 13 250 000 kr räntejusterades 2022-12-01. Ny ränta de kommande 5 åren är 3,93 %. Amorteringen ökades på lånet för att minska räntekostnaderna. Samtidigt som lån med lägre ränta fick en lägre amortering.
- Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för bostädsrätterna med 10 % från om med 2023-01-01.
- Under året har en underhållsplan i samarbete med MBF tagits fram. Planen sträcker sig till 2068. Underhållsplanen har implementerats hos föreningens fastighetsförvaltare Renew.
- Styrelsen har tecknat avtal med Brandsäkra avseende systematiskt brandskyddsarbete. Information har delgetts medlemmarna via mail och på föreningens hemsida.
- Föreningen har inom ramen för gemensamhetsanläggningen GA40 tecknat avtal med Lövhagen Mark & Trädgård avseende skötsel av innergårdens trädgård samt vinterunderhåll. GA40 är en gemensamhetsanläggning för Brf Tegelbruket 1, 2 och 3.
- Under året har en balkong glasats in. Således har 21 medlemmar valt att glasa in balkong(er).
- En lägenhet har haft en vattenskada från kylskåp. Skadan är under handläggning.
- Löpande arbeten med garantifel har genomförts av JM under året.
- Två gemensamma städ- och trivseldagar tillsammans med Brf Tegelbruket 1 och 2 genomfördes under året. I samband med första advent ordnades en mingelträff på innergården.
- Under 2022 gjordes en enkät bland medlemmarna för att utröna intresse för laddstolpar i våra garage. Tillsammans med Brf Tegelbruket 1 och 2 började man en utredning för installation av laddstolpar.
- Skatteverket har beviljat föreningen återbetalning av investeringsmomsen avseende garaget på sammanlagt 1 865 969 kr. Beloppet delas upp på 266 567 kr att utbetalas under 7 års tid, första utbetalningen gjordes under 2022.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 823 543	2 849 628	2 838 533	2 846 694
Resultat efter finansiella poster	kr	-377 890	200 189	246 159	259 021
Soliditet	%	79	78	78	78
Likviditet	%	105	109	86	56
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	701	687	687	680
Skuldsättning per kvm	kr	9 259	9 476	9 693	9 910
Energikostnad per kvm	kr	160	133	100	114
Räntekänslighet	%	16,1	16,8	17,2	17,8
Sparande per kvm	kr	180	298	309	307
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	85 290 000	58 005 000	212 438	329 240	200 189
Reservering till yttre fond			101 970	-101 970	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				200 189	-200 189
Årets resultat					-377 890
Belopp vid årets utgång	85 290 000	58 005 000	314 408	427 459	-377 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	427 458
Årets resultat	-377 890

49 568

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	187 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-102 168
I ny räkning balanseras	-35 264

49 568

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-377 890
Dispositioner	-84 832

Årets resultat efter dispositioner	-462 722
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	399 240
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 823 543	2 849 628
Summa rörelseintäkter		2 823 543	2 849 628
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 340 822	-1 040 882
Periodiskt underhåll	4	-102 168	0
Övriga externa kostnader	5	-211 222	-100 984
Arvoden och personalkostnader	6	-111 916	-80 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 671	-1 037 619
Summa rörelsekostnader		-2 787 799	-2 259 921
Rörelseresultat		35 744	589 707
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 407	4 388
Räntekostnader		-418 041	-393 906
Summa finansiella poster		-413 634	-389 518
Resultat efter finansiella poster		-377 890	200 189
Årets resultat		-377 890	200 189
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-377 890	200 189
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		102 168	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-187 000	-101 970
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-462 722	98 219

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	179 386 467	182 252 364
Inventarier, verktyg och installationer	9	43 485	65 228
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>179 429 952</u>	<u>182 317 592</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 332 835	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 332 835</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		180 762 787	182 317 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	339 953	17 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 494	61 809
Klientmedel i SHB		1 628 513	1 504 853
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 039 960</u>	<u>1 584 189</u>
Summa omsättningstillgångar		2 039 960	1 584 189
Summa tillgångar		182 802 747	183 901 781

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		143 295 000	143 295 000
Fond för yttre underhåll		314 408	212 438
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>143 609 408</u>	<u>143 507 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		427 458	329 240
Årets resultat		-377 890	200 189
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>49 568</u>	<u>529 429</u>
Summa eget kapital		143 658 976	144 036 867
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	25 655 000	25 155 000
Summa långfristiga skulder		25 655 000	25 155 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	12 750 000	14 150 000
Leverantörsskulder		120 146	145 321
Skatteskulder		1 433	137
Övriga skulder	13	1 200	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		615 992	409 956
Summa kortfristiga skulder		13 488 771	14 709 914
Summa eget kapital och skulder		182 802 747	183 901 781

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	35 744	589 707
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 021 671	1 037 619
Erhållen ränta	4 407	4 388
Erlagd ränta	-418 041	-393 906

643 781 **1 237 808**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-65 544	-8 681
Ökning/minskning leverantörsskulder	-25 175	-4 491
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	204 031	-67 262

Kassaflöde från den löpande verksamheten **757 093** **1 157 374**

Investeringsverksamheten

Förändring långfristig fodran (investeringsmoms)	266 567	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten **266 567** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-900 000	-900 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-900 000** **-900 000**

Årets kassaflöde **123 660** **257 374**

Likvida medel vid årets början **1 504 853** **1 247 480**

Likvida medel vid årets slut **1 628 513** **1 504 854**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Grindparti	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 381 532	2 334 816
Hyror garage	233 280	307 440
Vattenavgifter	74 155	65 331
Kabel-TV avgifter	116 160	116 160
Övriga intäkter	18 417	27 681
Brutto	2 823 544	2 851 428
Hyresförluster vakanser parkering	0	-1 800
Summa nettoomsättning	<u>2 823 544</u>	<u>2 849 628</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	181 124	213 304
Reparationer, löpande underhåll	74 930	60 587
Elavgifter	253 372	179 065
Uppvärmning	243 401	218 901
Vatten och avlopp	166 497	154 573
Renhållning	54 446	38 282
Försäkringar	39 814	26 250
Avgift till gemensamhetsanläggning	104 197	2 755
Kabel-TV/Internet	112 200	98 200
Övriga fastighetskostnader*	89 970	29 686
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 870	19 280
Summa driftskostnader	<u>1 340 821</u>	<u>1 040 883</u>

* Brandskyddsarbete, skyltar och entrémattor.

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Dammbindning garage (GA:41)	102 168	0
Summa periodiskt underhåll	<u>102 168</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	0	1 440
Kontorsmaterial	699	190
Kommunikation	2 364	1 990
Porto	130	0
Revision	24 900	6 200
Föreningsmöten	356	395
Ekonomisk och administrativ förvaltning	61 175	58 115
Övriga förvaltningskostnader	50 486	16 252
Konsultarvoden*	54 375	0
Övriga externa tjänster	16 738	16 402
Summa övriga externa kostnader	<u>211 223</u>	<u>100 984</u>

* Underhållsplan.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	88 000	66 000
Sociala kostnader	23 916	14 436
Summa arvoden, personalkostnader	<u>111 916</u>	<u>80 436</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 316	4 274
Övriga ränteintäkter	91	114
Summa finansiella intäkter	<u>4 407</u>	<u>4 388</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121 905 135	121 905 135
Investeringsmoms	-1 865 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 039 166	121 905 135
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 047 636	-2 031 760
Årets avskrivningar	-999 928	-1 015 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 047 564	-3 047 636
Utgående planenligt värde	<u>115 991 602</u>	<u>118 857 499</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 394 865	63 394 865
Utgående planenligt värde	63 394 865	63 394 865
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>179 386 467</u>	<u>182 252 364</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 087 000	55 928 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	11 800 000
	89 287 000	67 728 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	87 200 000	65 800 000
Lokaler	2 087 000	1 928 000
	89 287 000	67 728 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 714	108 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 714	108 714
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 486	-21 743
Årets avskrivningar	-21 743	-21 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 229	-43 486
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>43 485</u>	<u>65 228</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	2	12
Moms	19 324	0
Investeringsmoms garage	266 567	0
Filter (debiteras medlemmarna jan 2023)	24 345	0
Varmvattenavgifter	29 715	17 515
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>339 953</u>	<u>17 527</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,89	2024-12-01	13 105 000
Stadshypotek	1,23	2023-12-01	12 050 000
Stadshypotek	3,92	2027-12-01	13 250 000
Summa skulder till kreditinstitut			38 405 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 550 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 655 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			32 405 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	42 005 000	42 005 000
Summa ställda säkerheter	<u>42 005 000</u>	<u>42 005 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	0	4 500
Skulder till MBF	1 200	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 200</u>	<u>4 500</u>

Upplands Väsby den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Sol-Britt Smeds Bolinder
Ordförande

Johan Munkestam

Sten-Christer Sjörin

Thomas Johansson

Åke Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Deloitte AB

Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Deltagare

SOL-BRITT SMEDS BOLINDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sol-Britt Smeds Bolinder

Sol-Britt Smeds Bolinder

2023-04-16 20:15:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÅKE LIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE LIND

Åke Lind

2023-04-16 20:19:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHAN MUNKESTAM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN MUNKESTAM

Johan Munkestam

2023-04-16 22:05:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

CHRISTER SJÖRIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sten-Christer Sjörin

Christer Sjörin

2023-04-17 17:12:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

THOMAS JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS JOHANSSON

Thomas Johansson

2023-04-17 17:20:47 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

NIKLAS MALMGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gösta Niklas Malmgren

Niklas Malmgren

2023-04-18 07:06:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 3
organisationsnummer 769634-8403**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 3 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 3 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund

Deloitte AB

Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Deltagare

NIKLAS MALMGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-18 07:07:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gösta Niklas Malmgren

Datum

Niklas Malmgren

Leveranskanal: E-post



Proposition bostadsrättsföreningen Tegelbruket 3's stämma 2023-05-15

Årsstämman föreslås att ta beslut om att styrelsen får i uppdrag att driva ett ärende tillsammans med bostadsrättsföreningarna Tegelbruket 1 och Tegelbruket 2 att, hos Lantmäteriet ansöka, om beslut kring gemensamhetsanläggningarna GA41 och GA42. Gemensamhetsanläggningarna avser parkeringsgaraget på Tegelvägen samt parkeringsgaraget på Lergropsvägen. Ansökan avser att gemensamhetsanläggningarna även ska omfatta installation av laddstolpar för tillhandahållande av laddning för elbilar.

Bakgrunden är att nuvarande anläggningsbeslut inte medger att gemensamhetsanläggningarna kan tillhandahålla denna tjänst och därför måste Lantmäteriets förrättning uppdateras.

Avsikten är att det därefter blir möjligt att kunna gå vidare och undersöka möjliga alternativ med olika leverantörer och eventuellt införa möjlighet till elladdning i garagen.

Styrelsen
Brf Tegelbruket 3